

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora Vanessa Aparecida Bueno, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa Comarca de Campinas Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal <http://www.portalbayit.com.br/>.

PROCESSO nº 1004142-35.2024.8.26.0084 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO, CNPJ nº 35.592.608/0001-37 **ADVOGADO(S):** GESNAEL CÉSAR DA SILVA, OAB/SP nº 237.542 E LÚCIA DE FÁTIMA DOBELIN CAZARINI, OAB/SP nº 273.608 **EXECUTADO(S):** JOEL DIAS DE SOUSA, CPF nº 947.351.073-04 e MOZARA TATILA DOS SANTOS DIAS, CPF nº 041.861.233-14. **INTERESSADO(S):** PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS/SP e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04 **ADVOGADO(A):** ÂNGELA SAMPAIO CHICOLET MOREIRA KREPSKY, OAB/SP nº 120478.

DATAS: 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **03/11/2026 às 14:00h** e se encerrará em **06/11/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior à **100% (cem por cento) do valor de avaliação dos direitos aquisitivos (valor de mercado atualizado do bem subtraído do saldo devedor fiduciário)** nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª **PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **06/11/2026 às 14:01h** e se encerrará em **26/11/2026 às 14:00h**, o valor mínimo para venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação dos direitos aquisitivos (valor de mercado atualizado do bem subtraído do saldo devedor fiduciário)**. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$10.222,72 (dez mil, duzentos e vinte e dois reais e setenta e dois centavos), para setembro de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS sobre a UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 43 em construção, localizado no 4º PAVIMENTO-TIPO do Bloco 04, no CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO, com entrada pela Rua Vânia Aparecida Dias nº 299, nesta cidade, com as seguintes áreas: real privativa de 53,860m², real comum de 37,770m², real total de 91,630m², correspondendo a cada um o coeficiente de proporcionalidade de 0,00387481 e fração ideal de 38,726m², no terreno onde será edificado o Condomínio. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Vânia Aparecida Dias, nº 299, Apto 43, Bloco 04, Jardim do Lago Continuação, Campinas/SP, CEP 13051-029. **MATRÍCULA:** 242.093, 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$236.461,00 (duzentos e trinta e seis mil, quatrocentos e sessenta e um reais), para março de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$241.265,63 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e sessenta e cinco reais e sessenta e três centavos), para setembro de 2026.

ÔNUS: R.04 - O imóvel foi dado em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, comparecendo como interveniente construtora e fiadora Sugoi Incorporadora e Construtora S/A e como interveniente incorporadora Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.

Conforme informado pela CEF, o valor em aberto do contrato de alienação fiduciária nº 855553890475-8 é de R\$148.370,96 (cento e quarenta e oito mil, trezentos e setenta reais e noventa e seis centavos), para junho de 2026 (fls. 249-278).

RECURSOS PENDENTES: Agravo de Instrumento nº 2183900-44.2026.8.26.0000, interposto pelo Condomínio exequente contra a r. decisão de fls. 294-297, que encontra-se pendente de julgamento.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Não foi possível acesso à informação, necessária a intimação da Prefeitura Municipal.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, inciso VI, do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante que vier a adjudicar ou arrematar tais direitos assumirá a posição jurídica contratual dos devedores fiduciários, passando a responder pelas parcelas vincendas e encargos do financiamento fiduciário até a liquidação da dívida perante a credora fiduciária para viabilizar a posterior consolidação da propriedade plena em seu nome (fl. 321).

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade do imóvel, bem como as despesas necessárias para a desocupação do imóvel e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial

Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - À VISTA: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - PARCELADO: para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br. Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visita, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei,

sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 17 de setembro de 2026.

Dra. Vanessa Aparecida Bueno
Juíza de Direito